

Chapitre N

La zone N : Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou biologiques et des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Ni s'applique au secteur de la station d'épuration ;
- le secteur NL, il correspond aux installations sportives et de plein air du parc de la ville. Un sous-secteur y est distingué : NLa, qui comprend un terrain de la Rosière où il est prévu d'implanter un parc d'agrément, ainsi que NLb qui correspond au parc de loisirs en espace naturel implanté au sud d'Arthieul ;
- le secteur Nt, correspond au secteur comprenant le vieux moulin de Vernouval, à vocation touristique et hôtelière.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les établissements ou installations classés ou non classés,
- ✓ Les constructions ou installation à destination :
 - d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N2
 - d'hôtellerie, à l'exception de celles autorisées à l'article N2
 - de commerces, d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - de locaux industriels
 - d'entrepôts
- ✓ Le stationnement des caravanes,
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- ✓ Les carrières,
- ✓ Les décharges,
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ou des travaux d'aménagement paysager,
- ✓ Les habitations légères de loisirs.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations, ne sont admis que :

Zone N, secteurs NL, Ni, Nt

- ✓ L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
 - les constructions provisoires et les caravanes,
 - les constructions ayant une superficie de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².
- ✓ Les équipements publics et d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- ✓ L'utilisation, à des fins artisanales, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :
 - les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
 - par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

✓ L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- l'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
- le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.

✓ Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 150m².

✓ Les clôtures.

✓ Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

✓ Les travaux d'extension et d'aménagement sur secteurs comprenant des éléments végétaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7° du Code de l'Urbanisme localisés aux documents graphiques sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation.

Les prescriptions suivantes sont complémentaires à celles de la zone.

Secteur NLa

✓ Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

✓ La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

Secteur NLb

✓ Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs liées à la vocation d'espace naturel de la zone, ainsi que les installations et les constructions à usage d'accueil, de sanitaire ou d'abri qui y sont liées, sous réserve que la surface plancher hors œuvre nette de celles-ci soit inférieure à 200 m² et que la SHON totale du secteur ne dépasse pas 500m².

✓ La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

Secteur Ni

✓ La construction d'une station d'épuration et des équipements qui lui sont liés.

✓ Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Secteur Nt

✓ Les réhabilitations de bâtiments pour activité hôtelière sur l'emprise de l'existant, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

✓ Les extensions des constructions à vocation hôtelière sous réserve que la SHON des extensions soit inférieure à 30% de l'emprise de ces constructions.

✓ La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune d'Osny au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés en annexe du PLU.

Carrières

Un liseré graphique indiqué sur les documents graphiques matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ces secteurs doit être soumise à l'avis de l'état compétant en matière de carrières selon les indications portées dans la Servitude d'utilité publique correspondante.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer, préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui seront prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, des consolidations souterraines, des fondations profondes dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux à effectuer pour assurer la stabilité des constructions projetées.

Protection des axes d'écoulement pluvial

Lors d'orages ou de fortes pluies des eaux peuvent circuler temporairement dans les vallons. En conséquence, toute construction nouvelle ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux documents graphiques.

Espaces boisés à préserver.

Les espaces boisés à préserver repérés aux documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières à l'article N 13.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Éléments de patrimoine à protéger au titre du L 123.1.7° :

Les éléments de patrimoine bâti et paysager ont été inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, comme étant à protéger au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières prévues aux articles N2, N3 et N11.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les bâtiments et propriétés protégés au titre de l'article L.123.1.7° et inscrits au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être desservis par des voies publiques ou par des cours privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et câblé doivent être enterrés.

4.4 Déchets urbains et encombrants

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Habitat collectif :

Déchets urbains (ordures ménagères) : il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1.5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au dessus de 25 logements, un local de 15m² minimum doit être créé Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)

Aucune prescription

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres des voies publiques ou privées.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée,
- aux équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres minimum de l'axe des cours d'eau.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de modifications, transformations ou d'extensions de bâtiments existants à condition que le retrait avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient;
- Aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc.).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Aucune prescription.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N, secteurs NL, NLa, Ni et Nt (sauf secteur NLb)

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres.

CAS PARTICULIER

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2m.

Secteur NLb

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 4 mètres.

CAS PARTICULIER

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers, n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection du paysage.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2m.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les travaux exécutés sur un élément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et repéré au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

Les bâtiments remarquables ne pourront être percés de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments sont préservées.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Elles devront avoir un caractère compatible avec la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé en annexe.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

ESPACES BOISES CLASSES

Les travaux exécutés sur un élément du paysage protégés au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme et repéré au plan n°6 de repérage des éléments de patrimoine remarquable, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt

Aménagement des espaces libres, plantations

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Espaces boisés à préserver repérés aux documents graphiques

Ces espaces boisés sont à conserver, à protéger, ou à créer.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de COS n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces ou des emprises définies à l'article 2.